

Neue Mitte - Niederwürzbach



Bestands- / Bedarfsanalyse

- Lageplan
- Gebäudebausteine
+ Nutzungen / Flächen
- Freiflächen

Konzept - Verlagerte Mitte

Lightidee

- Lageplan
- Gebäudebausteine / Freiflächen / Wegebeziehungen
- Zeitlicher Ablauf + Konzepterläuterung + Grundrisse

Überblick der Vorgehensweisen

- Kostenvergleich

Auftraggeber

- Stadt Blieskastel
- vertreten durch Herrn Bürgermeister B. Hertzler
- Zweibrückerstraße 1
- 66440 Blieskastel

Auftragnehmer

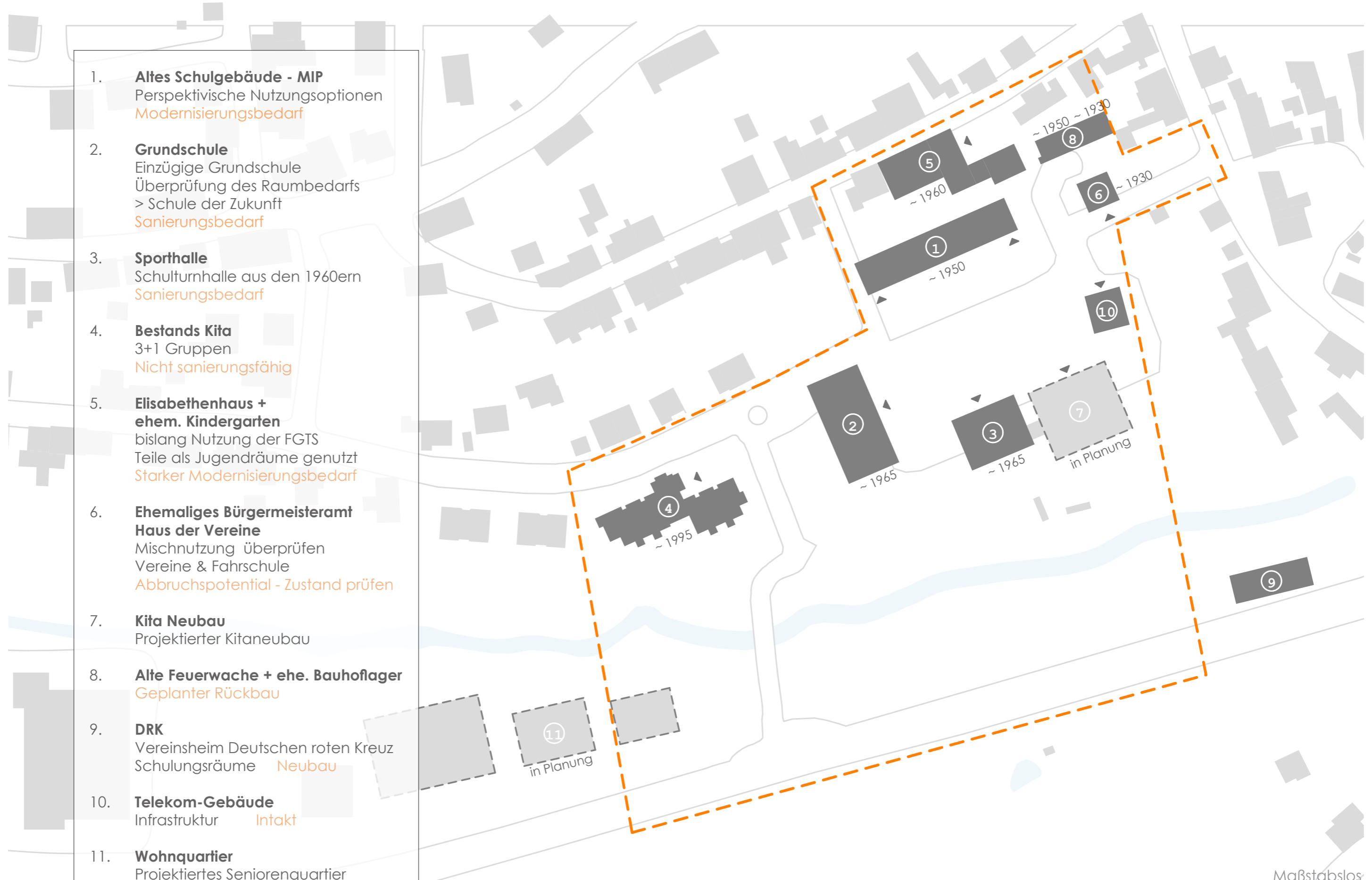
- Hepp + Zenner Ingenieurgesellschaft für Objekt- und Stadtplanung mbH
- Architekten und Stadtplaner
- Charlottenstraße 17
- 66119 Saarbrücken

Bestands- / Bedarfsanalyse

Lageplan Bestand + Kita Neubau



Bestandsanalyse - Gebäudebausteine



Bestandsanalyse - Freiflächen



- A. **Schulhof**
Versiegelte Asphaltfläche
- B. **Parkplatzfläche**
Interne Parkfläche MIP
- C. **Informelle Spielzone**
brach liegende Freifläche
Braschen-Wiesenfläche
- D. **Alte Kita Außenbereich**
topographisch attraktive
Wiesenfläche
- E. **Kita Neubau Außenbereich**
projektierte Spiel- Aufenthaltsfläche
- F. **Spielplatz**
Skatepark - Positionierung optimieren
- G. **Freifläche**
Flächenpotential
- H. **Zufahrtbereich Flächenpotential**
unzureichende Stellplatzkapazität
Überlagerung von Erschließungsbe-
ziehungen
- I. Wertvolle Uferzone des Würzbachs
im Hinblick von Flora und Fauna

Lightidee



Die Lightidee ist eine städtebaulich funktional und wirtschaftlich optimierte Variante der Leitidee.
Das Grundschulgebäude wird kernsaniert und neu geordnet.

Das MIP Gebäude wird von der Stadt erworben und für eine, unter anderem, dauerhafte FGTS Nutzung saniert.

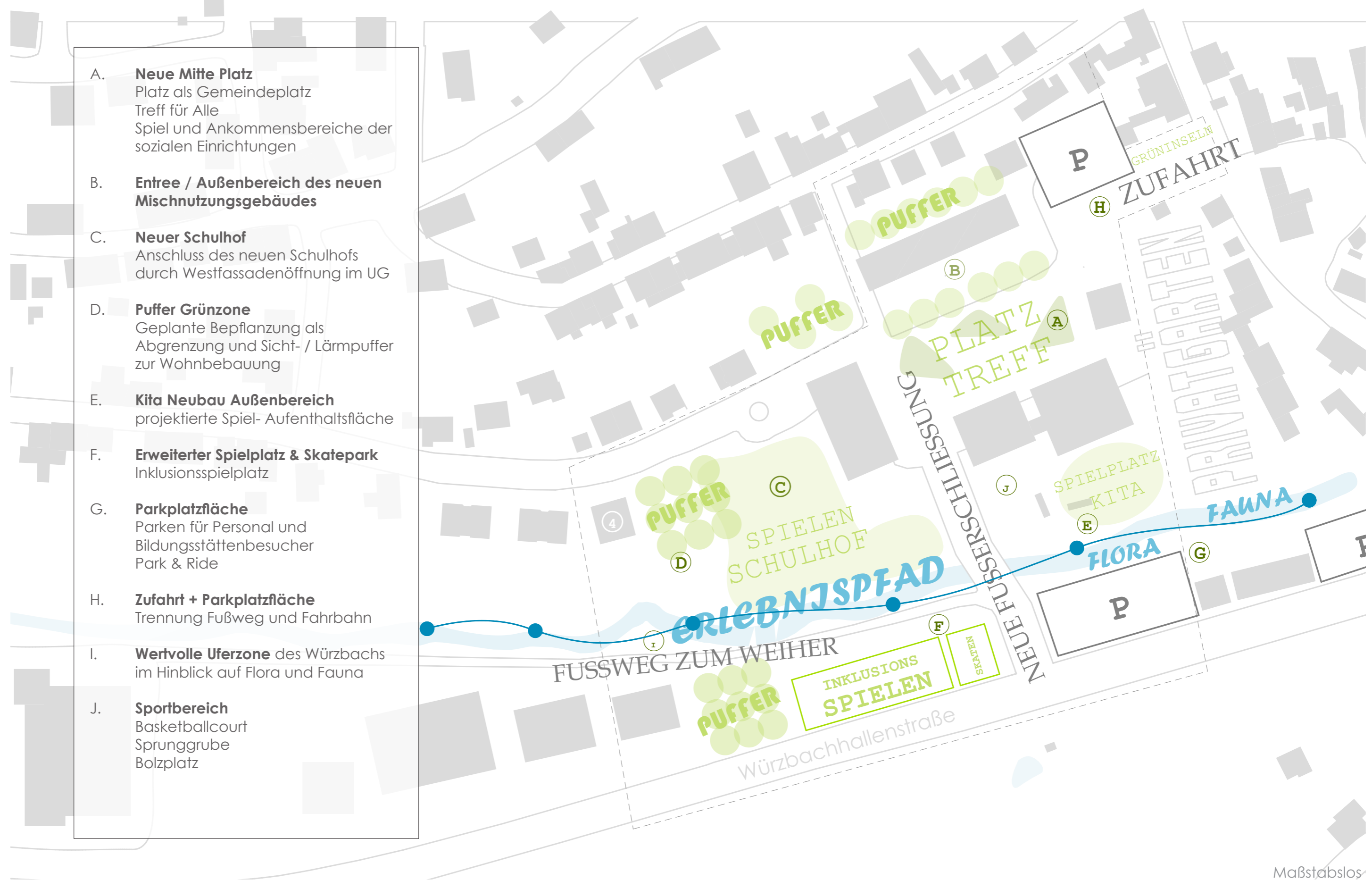
Die FGTS befindet sich dann im EG und 1.OG. Das EG wird multifunktional genutzt: In zeitlicher Abstimmung erfolgt eine Nutzung von FGTS, Vereinen und Dorfgemeinschaft.

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden kann das 2.Obergeschoss als Sozialwohnraum dienen. Der Integration wird hier eine besondere Rolle beigemessen.

Lightidee - Gebäude



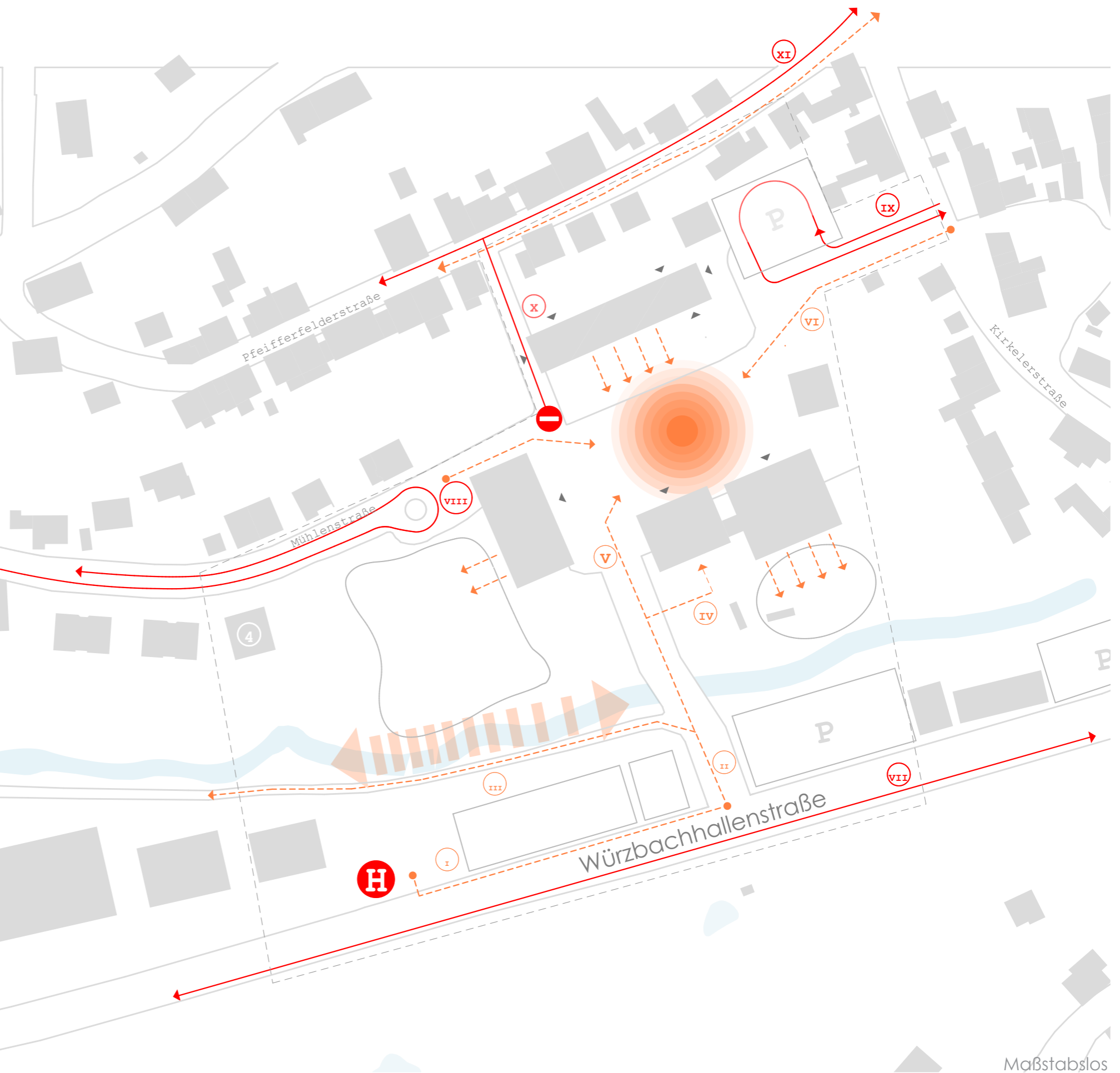
Lightidee - Freiflächen



- A. **Neue Mitte Platz**
Platz als Gemeindeplatz
Treff für Alle
Spiel und Ankommensbereiche der sozialen Einrichtungen
- B. **Entree / Außenbereich des neuen Mischnutzungsgebäudes**
- C. **Neuer Schulhof**
Anschluss des neuen Schulhofs durch Westfassadenöffnung im UG
- D. **Puffer Grünzone**
Geplante Bepflanzung als Abgrenzung und Sicht- / Lärmpuffer zur Wohnbebauung
- E. **Kita Neubau Außenbereich**
projektierte Spiel- Aufenthaltsfläche
- F. **Erweiterter Spielplatz & Skatepark**
Inklusionsspielplatz
- G. **Parkplatzfläche**
Parken für Personal und Bildungsstättenbesucher
Park & Ride
- H. **Zufahrt + Parkplatzfläche**
Trennung Fußweg und Fahrbahn
- I. **Wertvolle Uferzone** des Würzbachs
im Hinblick auf Flora und Fauna
- J. **Sportbereich**
Basketballcourt
Sprunggrube
Bolzplatz

Lightidee - Wegebeziehungen / Verkehrsachsen

- I. **Bushaltestelle / ÖPNV**
- II. **Versetzte Fußgängerbrücke über Würzbach**
Neue Haupterschließung Neue Mitte
- III. **Naherholungspromenade**
bis zum Weiher
Spielerischer Erlebnispfad
- IV. **Hintereingang Turnhalle**
Schnellaustritt zum neuen Outdoor Sportbereich
- V. **Neue Erlebnisfreitreppe**
Grüne Barrierefreie Freitreppe/Rampe zum Erkunden und Spielen
- VI. **Neue Erschließung Kirkelerstraße**
Trennung Fahrbahn und Fußgängerbereich
- VII. **Würzbachhallenstraße**
Hauptanbindung an neue Parkplätze der Bildungseinrichtungen
- VIII. **Wendehammer in Mühlenstraße**
Zufahrt zur Wohnungsbebauung
- IX. **Zufahrt neuer Parkplatz**
Autozufahrt zum neuen Parkplatz östlich der ehemaligen Schulgebäude
- X. **Sackgasse**
Zufahrt Pfeifferfelderstraße
Rettungsgasse
- XI. **Pfeifferfelderstraße**
Ruhige Wohnstraße



Nutzungskonzept

- Das bestehende **Grundschulgebäude**, welches den ‚Mitte-Platz‘ räumlich optimal durch seine Positionierung arrondiert, wird einer Kernsanierung unterzogen und neugeordnet, um Erweiterungspotenzial zur Deckung eines potenziellen zukünftigen Mehrbedarfs an Klassenräumen zu generieren. Der Schulhof soll mittelfristig nach Westen (in Richtung derzeitige KiTa) zu Gunsten zentralgelegener öffentlicher Freifläche verlagert werden.
- Für die dauerhafte Unterbringung der FGTS wird das **MIP-Gebäude** erworben und grundlegend saniert. Die FGTS-Nutzung konzentriert sich dabei auf das 1.OG, wo fünf Gruppenräume geschaffen werden können. Im EG werden Küche und Speisesaal sowie ein Multifunktionsraum eingerichtet, deren Nutzung außerhalb der FGTS-Zeiten z.B. auch der Dorfgemeinschaft zur Verfügung stehen können. Das EG des MIP-Gebäudes wird zur südlich angrenzenden Freifläche (aktuelle Schulhof) geöffnet.
Das sanierte MIP-Gebäude dient zunächst während der Sanierungsphase des Grundschulgebäudes der Schullnutzung. Nach Abschluss der Sanierung wechselt die Schullnutzung in das Grundschulgebäude und die FGTS zieht in das sanierte MIP-Gebäude ein. Im 2. OG des MIP-Gebäudes bieten sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten z.B. für Vereine, sozialer Wohnungsbau, bildungsbegleitende und andere soziale Dienstleistungen.
- Der **Neubau der KiTa** neben der Schulturnhalle vervollständigt das Konzept Neue Mitte Niederwürzbach mit einer Bündelung der bildungs- und sozialen Infrastruktur.
- Das Haus der Vereine (ehemaliges Bürgermeisteramt) und die derzeitige KiTa werden mittelfristig zurück gebaut. Damit wird es möglich, den ruhenden Verkehr randlich über die Kirkeler Straße im Quartier neu zu ordnen und in der Mühlenstraße zwei bis drei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Erschließungskonzept (übernommen aus Leitidee)

- Um die Neue Mitte autofrei zu gestalten, wird nordöstlich, am Standort des ehemaligen Haus der Vereine und der Alten Feuerwache eine neue großzügige Parkplatzfläche angeboten. Während hier hauptsächlich Nutzer des neuen ‚Sozialen Hauses‘ (ehemals MIP) parken können, bzw. die Andienung der Kita erfolgt, wird südlich des Würzbaches ein großer Parkplatz zur Nutzung der Bildungseinrichtungen geplant. Dieser soll als Parkplatzfläche für Personal aber auch als Park and Ride Zone für Eltern dienen und zur Entlastung der Kirkelerstraße führen.
- Vom neu angelegten Parkplatz an der Würzbachhallenstraße soll die Neue Mitte fußläufig erschlossen werden. Es ist daran gedacht die vorhandene Brückenkonstruktion in eine neue Position zu versetzen. Anlieferungen und Parken auf Behindertenstellplätzen kann weiterhin im Bereich des Wendehammers, Mühlenstraße erfolgen.

Freiraumkonzept (übernommen aus Leitidee)

- Der Quartiersplatz, der bis dato hauptsächlich als Schulhof genutzt wird, soll offener gestaltet werden und als zentraler Treffpunkt im Alltag fungieren und Veranstaltungsort für Events vielfältiger Art sein.
- Die Außengeländeflächen der Bildungseinrichtungen sollen im Süden der Turnhalle und westlich des Grundschulgebäudes Platz finden. Die hügelige Freifläche der ehemaligen Kita bietet viel Potenzial für aufregendes Spielland. Um im Sommer Sportaktivitäten draußen tätigen zu können, bietet es sich an eine Outdoorsportanlage südlich der Turnhalle zu platzieren.
- Längs des Würzbachs und in Weiterführung nördlich der geplanten neuen Seniorenwohnanlage, bis hin zum Würzbachweiher soll ein Erlebnispfad entstehen, welcher an verschiedenen Stationen Jung und Alt die Natur näherbringt. Hierbei könnte die Wahrnehmung aller Sinne im Fokus stehen.
Mit Barfußpfaden und Infotafeln kann im durch spielerischen Umgang von der Umwelt gelernt oder einfach genossen werden.

Lightidee - Budget
Schule in saniertem Grundschulgebäude

RAUM:	QUADRATMETER:
Schulleitung	32
Sekretariat	30
Lehrerzimmer	64
Speisesaal + Küche	---
Klassenzimmer	6 x 62
Differenzierungsraum / Ausweichklassenzimmer	
Bibliothek / AUSWEICH	66
Multifunktionsraum Kunstraum Theaterraum	159
Förderunterricht / AG	174
WC	EG 58
WC Lehrkräfte	EG 12

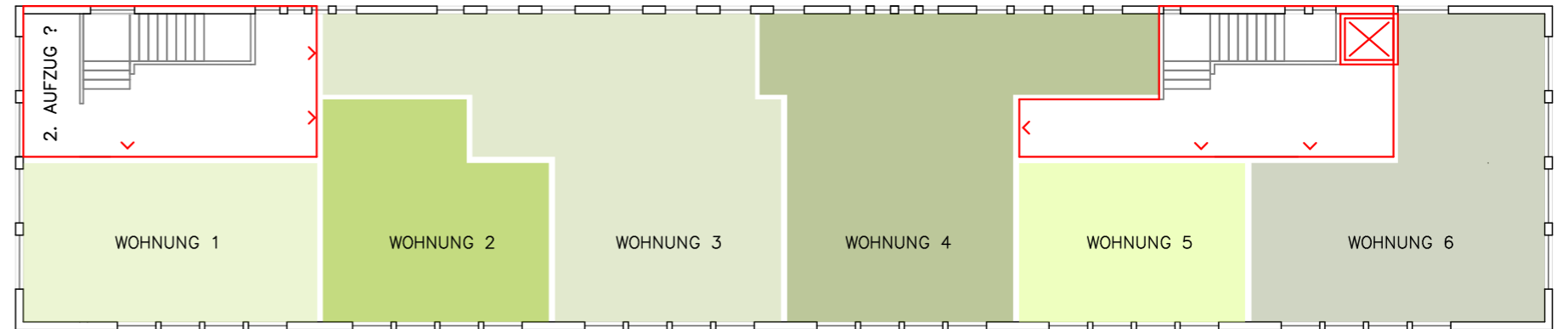


Lightidee - Budget

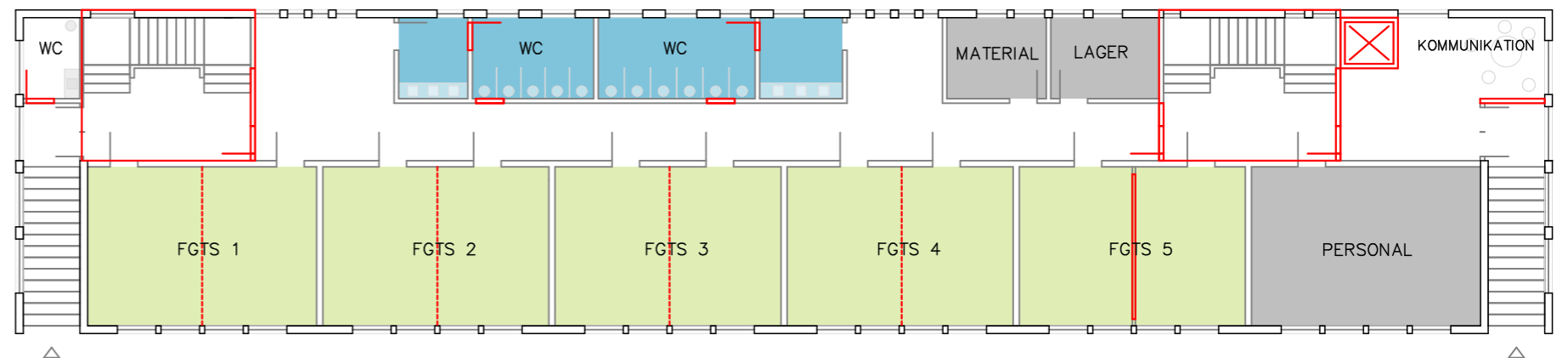
Nutzungsidee MIP Gebäude nach Gesamtsanierung

2.OG:	QUADRATMETER:
temporäre Schulnutzung	
spätere Nutzungsmöglichkeiten:	
- Wohnen	
- Logopädie	
- Vereine	
- Seminarräume	
- Musikangebote	
	BNF 560
1.OG:	5 x 55
FGTS, dauerhafte Nutzung bei Bedarf erweiterungsfähig	
PERSONAL	55
WC	52
LAGER	25
	407
EG:	110
Küche, Speisesaal	
Nutzung tagsüber: FGTS am Wochenende und abends: auch vermietbar an Vereine etc.	
Multifunktionsraum: erweiterbar durch Speisesaal Nutzung durch Vereine, Vermietungen	110
WC	57
NEBENRÄUME	160
	437
	HNF 1404

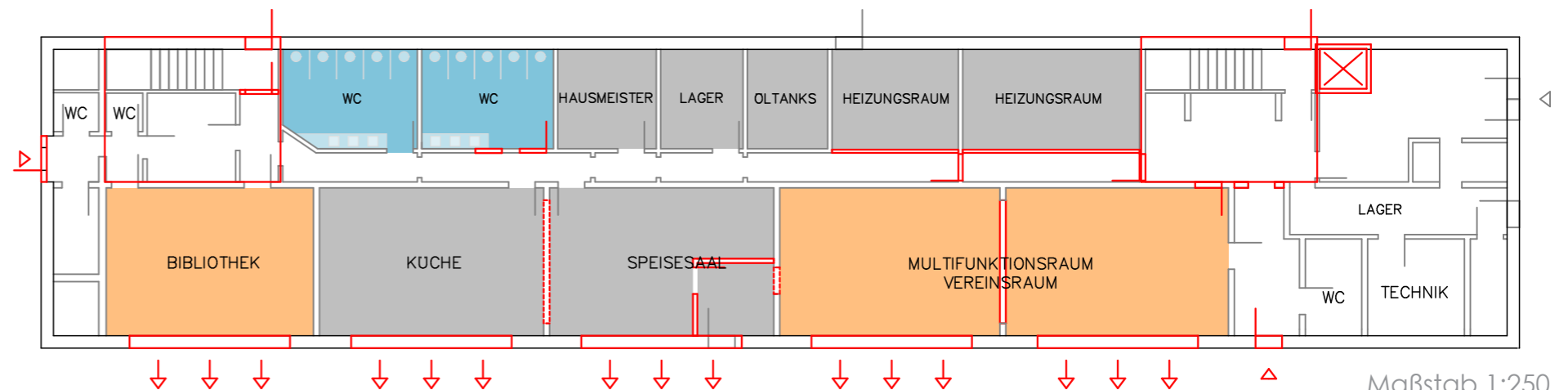
2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Maßstab 1:250

2024

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

2025

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

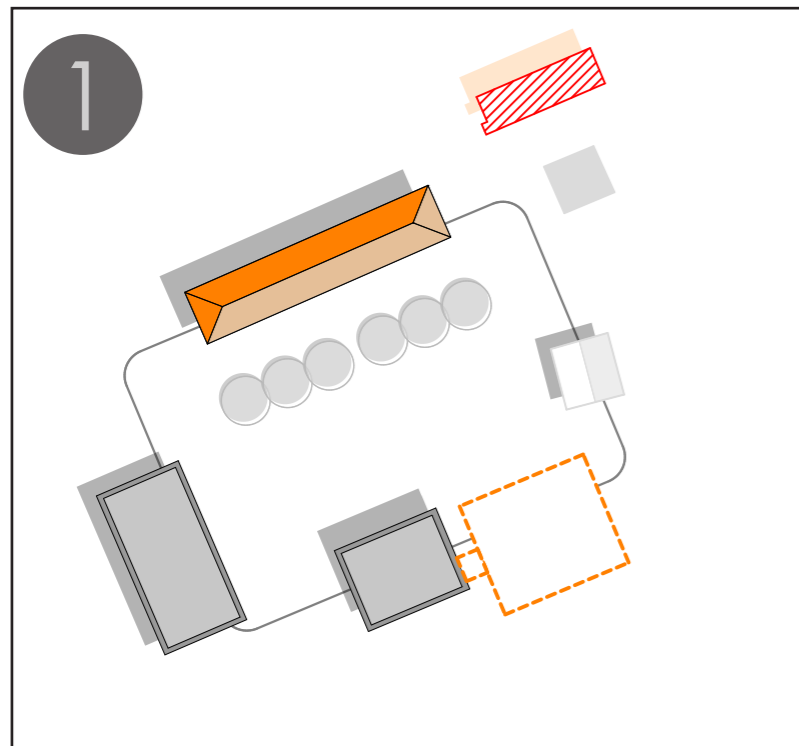
2026

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

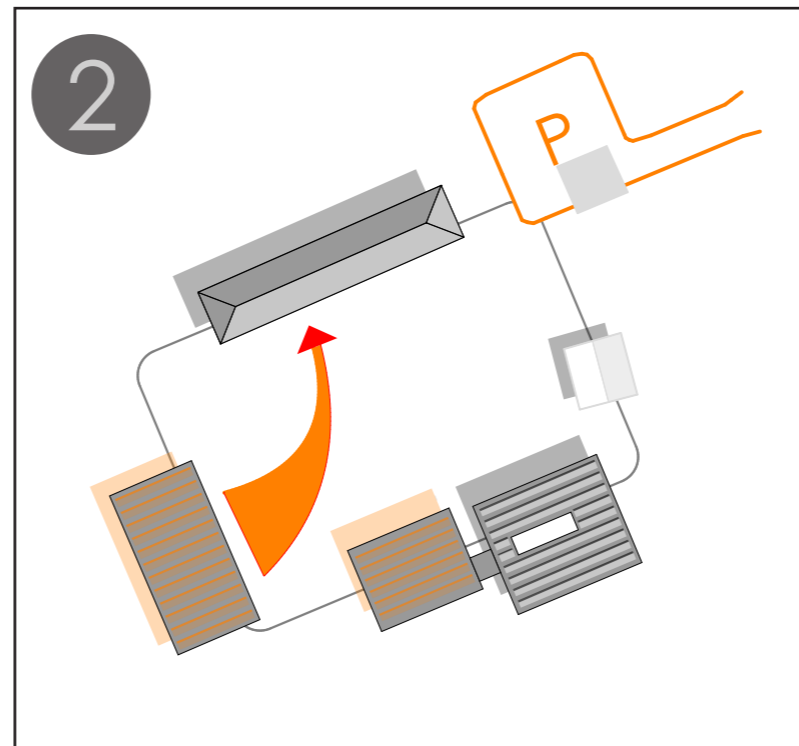
2027

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

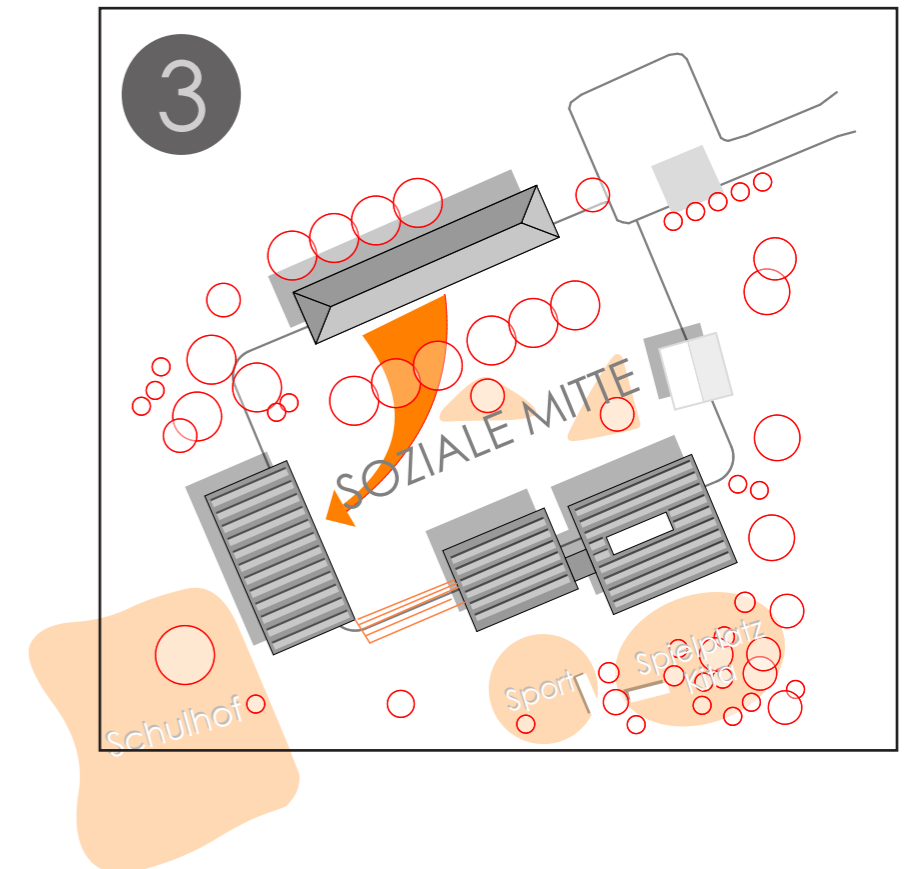
2028



- Vorbereitende Arbeiten [Abbruch Infrastruktur]
- Abbruch Alte Feuerwache 02.2024
- Kauf MIP Gebäude
- Teilsanierung MIP Gebäude für dauerhafte FGTS Nutzung (EG + 1.OG)



- Umzug der Grundschule ins MIP Gebäude
- Sanierung Grundschule OHNE FGTS

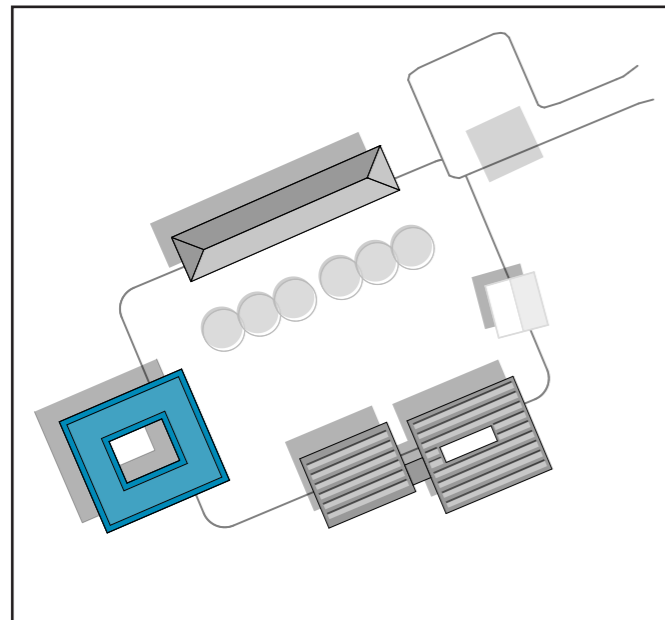


- Rückzug der Schule ins Schulgebäude
- FGTS Betrieb im MIP (EG + 1.OG)
- Vereine / Dorfgemeinschaft (EG)
- später: sozialer Wohnungsbau, Dienstleistungen, etc. (2.OG)

Vorgehensweisen im Überblick - Kostenvergleich **SCHULE & FGTS**

I

**Neubau Schule
+ integrierte FGTS**



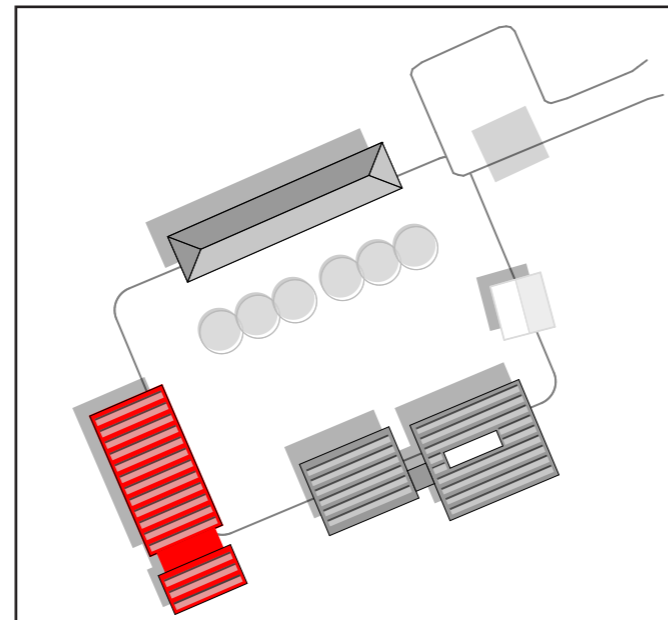
① **Neubau Grundschule
+ integrierte FGTS** 9.600.000 €

② **Temporäre Schulnutzung
in Containern** 500.000 €

10.100.000 €

II

**Sanierung Schule
+ Anbau FGTS**



① **Sanierung Grundschule
+ Anbau FGTS** 6.000.000 €

② **Temporäre Schulnutzung
in Containern** 500.000 €

6.500.000 €

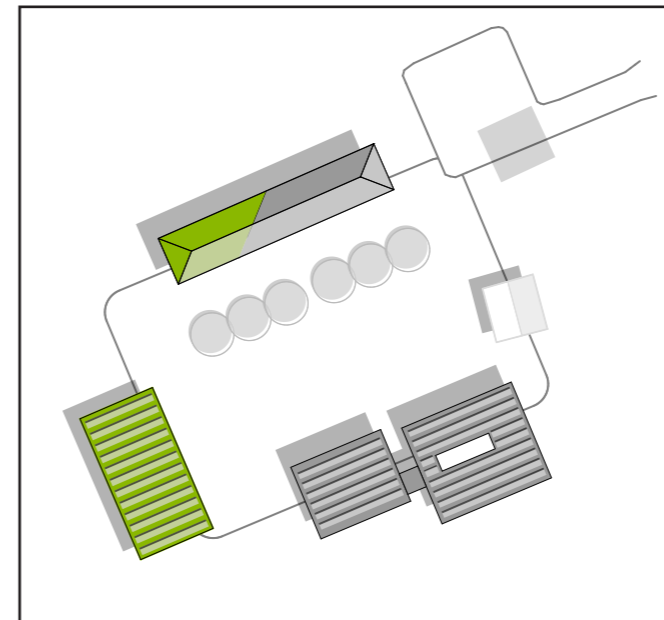
① **Sanierung Grundschule
+ Anbau FGTS** 6.000.000 €

② **Ankauf MIP
+notwendige
Teilsanierung** 600.000 €
1.500.000 €

8.100.000 €

III

**Sanierung Schule
FGTS im MIP**



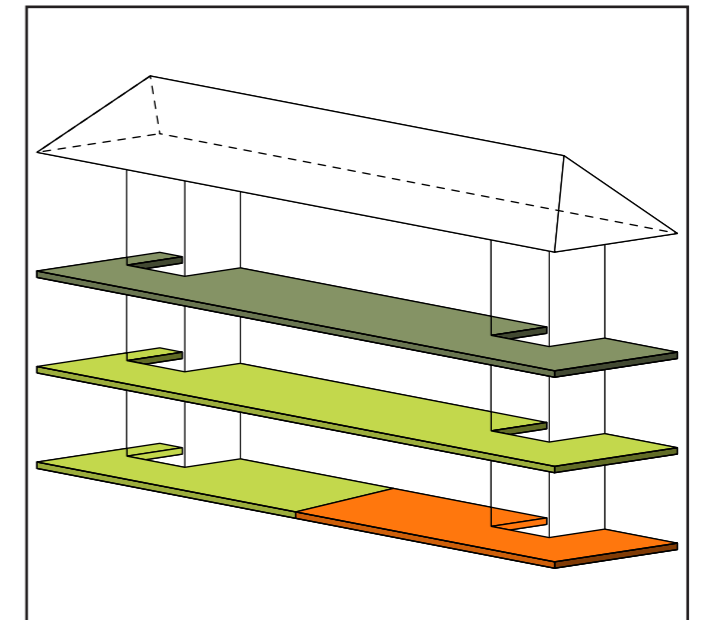
① **Kernsanierung Schule
ohne Anbau** 3.500.000 €

② **Ankauf MIP
+ Kernsanierung MIP** 600.000 €
3.900.000 €

4.500.000 €

Gesamt 1+2 8.000.000 €

ZOOM IN MIP III



Kostenaufteilung über Flächenanteile der Nutzung:

A **Kernsanierung Schule
ohne Anbau** 3.500.000 €

**50% von MIP für FGTS
(4.500.000€ x 50%)** 2.250.000 €

5.750.000 €

B **Sozialer Wohnungsbau
33,33% von MIP
(4.500.000 € x 33,33%)** 1.500.000 €

C **Vereine
16,67% von MIP
(4.500.000€ x 16,67%)** 2.250.000 €

Gesamt A+B+C 8.000.000 €